



溫嶺浙江工量刀具交易中心股份有限公司
Wenling Zhejiang Measuring and Cutting Tools
Trading Centre Company Limited*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：1379

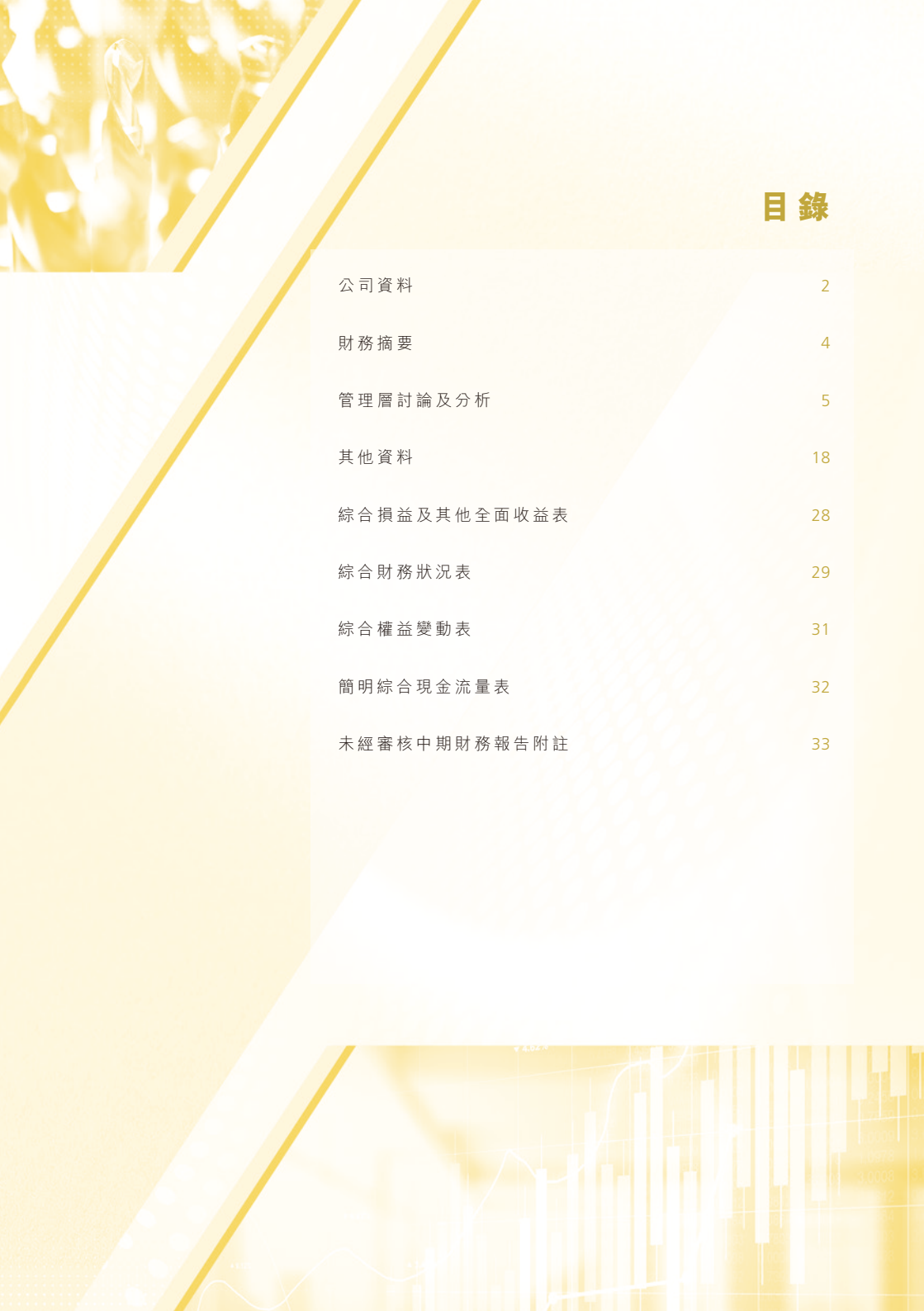


2025
中期報告



* 僅供識別



The background of the page features a warm, golden-yellow color scheme. In the top-left corner, there is a close-up photograph of a faceted crystal or gemstone. Diagonal lines and abstract shapes in shades of gold and white sweep across the page. At the bottom, a stylized bar chart with white bars and a white line graph is visible against a darker gold background.

目錄

公司資料	2
財務摘要	4
管理層討論及分析	5
其他資料	18
綜合損益及其他全面收益表	28
綜合財務狀況表	29
綜合權益變動表	31
簡明綜合現金流量表	32
未經審核中期財務報告附註	33

董事

執行董事

陳祥標先生(行政總裁)
(於2025年6月4日獲委任)
郭俊先生(於2025年6月4日獲委任)
徐亦先生
潘海鴻先生(於2025年5月14日辭任)

非執行董事

金國鑫先生(董事會主席)
(於2025年6月4日獲委任)
王文明先生
程錦雲先生
葉雲志先生

獨立非執行董事

許偉先生
何麗雲女士
徐春慧女士(於2025年6月4日獲委任)
王加威先生

審核委員會

王加威先生(主席)
許偉先生
何麗雲女士

薪酬委員會

何麗雲女士(主席)
陳祥標先生(於2025年6月4日獲委任)
徐春慧女士(於2025年6月4日獲委任)
王加威先生(於2025年6月4日辭任)
潘海鴻先生(於2025年6月4日辭任)

提名委員會

金國鑫先生(主席)
(於2025年6月4日獲委任)
許偉先生
徐春慧女士(於2025年6月4日獲委任)
潘海鴻先生(於2025年5月14日辭任)

公司秘書

徐亦先生

授權代表

徐亦先生
王文明先生(於2025年4月15日獲委任)
潘海鴻先生(於2025年5月14日辭任)

法人代表

陳祥標先生

監事委員會

馮林軍先生(主席)
周珈申先生
謝輝輝先生

法律顧問

有關中國法律
六和律師事務所

有關香港法律
德恒律師事務所(香港)有限法律責任合夥

公司資料

核數師

畢馬威會計師事務所，於《財務匯報局條例》
下的註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

主要往來銀行

中國建設銀行股份有限公司溫嶺溫嶠支行
興業銀行股份有限公司台州溫嶺支行

註冊辦事處及中國總部

中國
浙江省
溫嶺市
溫嶠鎮
前洋下村

香港主要營業地點

香港
九龍九龍灣
宏光道39號
宏天廣場
22樓11B室

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

股份代號

1379

公司網站

<http://cnglj.com>

財務摘要

截至6月30日止六個月

2025年	2024年
(未經審核)	(未經審核)

綜合損益及其他全面收益表的主要項目

收益(人民幣千元)	34,461	33,887
毛利(人民幣千元)	26,934	27,393
毛利率	78.2%	80.8%
期內溢利(人民幣千元)	7,417	3,307
純利率	21.5%	9.8%
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.09	0.04

管理層討論及分析

行業概覽

工量刀具是指在機械製造過程中用於測量及切割或作為測量及切割輔助工具的工具或產品，主要包括量具、刀具及其他工具。為了提高生產效率及降低系統誤差的可能性，高品質的測量及切割功能對於製造過程而言至關重要。

2025年上半年，在全球經濟不確定性增加、貿易保護主義抬頭的背景下，中國經濟展現出穩健的增長態勢，國內生產總值(GDP)同比增長5.3%，達到人民幣66.05萬億元，增速較2024年全年加快0.3個百分點。其中，2025年上半年規模以上工業增加值同比增長6.4%，展現出較強的韌性。中國機械工業在政策支持、基建投資和產業升級的推動下，實現較快增長，裝備製造業和高技術製造業成為工業增長的主要驅動力。

中國工量刀具行業作為機械製造業的「牙齒」和基礎支撐，在2025年上半年經歷了複雜多變的發展環境，包括外部政策環境變化、原材料價格波動以及下游需求結構調整等。儘管面臨關稅政策衝擊和原材料價格波動等挑戰，但在汽車製造業強勁增長和新興應用領域快速發展的帶動下，行業整體呈現穩中微調態勢。

2025年上半年，中國工量刀具行業內部各細分產品呈現出差異化明顯的市場表現，反映出不同應用領域需求變化和技術升級路徑的多樣性。綜合來看，2025年上半年中國工量刀具細分產品市場呈現出明顯的結構性特徵：一方面，與新能源汽車、航空航天、智能製造等新興領域相關的產品表現強勁；另一方面，傳統應用領域相關產品普遍承壓。這種分化反映出中國製造業正在經歷的轉型升級過程，也為工量刀具行業未來發展指明了方向——緊跟下游產業升級步伐，加快產品結構調整和技術創新。

業務回顧

本集團是中國知名工量刀具交易中心運營商。本公司成立於2003年，擁有、經營及管理位於中國浙江省溫嶺市溫嶺鎮前洋下村的四層交易中心(「**交易中心**」)。交易中心主要用作產品展示及交易目的，因而其主要目標為向租戶提供單位以用作商鋪，從而向彼等的下游客戶展示、買賣及推廣彼等的工量刀具產品。於2022年10月，本集團新投資位於中國浙江省溫嶺市溫嶺鎮琛山村的科創園(「**科創園**」)正式投入服務，擴展工量刀具行業的物業租賃業務，並提供更多增值服務。

上半年，面對複雜多變的行業環境，本集團加快轉變升級，持續發揮「市場+產業」優勢。本集團的主要業務活動及收益來源來自經營交易中心和科創園的物業租賃業務及物業開發業務出售部分科創園單位。截至於2025年6月30日止六個月，本集團的業務並沒有重大變動，但收益和期內溢利相比去年同期分別增加了約1.7%及124.3%，主要由於出租率上升及投資物業估值虧損減少所致。

物業租賃業務-交易中心

我們的交易中心為擁有地庫的建築面積(「**建築面積**」)合共約74,204.7平方米的四層商業綜合樓，其中總計約71,817.5平方米的建築面積持作出租予我們的租戶作交易目的及產品展示，總計約2,387.2平方米的建築面積持作自有辦公室。交易中心之土地使用權已獲授，並將於2046年11月15日屆滿(為長期租賃)，作商業用途。於2025年6月30日，交易中心的價值為人民幣817.0百萬元(2024年12月31日：人民幣829.0百萬元)，權益由本集團全資擁有。

管理層討論及分析

我們將一樓及二樓的單位出租予銷售工量刀具的公司及個人。我們將三樓的部分區域指定為電子商業園區，以出租予工量刀具電商業務運營商。我們將四樓用作辦公室並將地庫用作停車場。我們亦向我們的租戶提供物業管理服務及協助服務(即溫嶺•中國工量刀具指數及工量貸融資服務)。於2025年6月30日，我們的交易中心擁有631名租戶(2024年12月31日：615名租戶)。

下表載列於各期間有關本公司交易中心已出租面積每平方米平均每月實際租金的資料。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	平均每月	平均每月
	實際租金	實際租金
	(每平方米	(每平方米
	人民幣元)	人民幣元)
一樓	351.44	373.4
二樓	187.2	193.6
三樓	49.7	65.0
地庫	17.1	17.1

附註：平均每月實際租金乃按租金收入總額除以所示期間加權平均已出租可出租面積(「可出租面積」)計算。

截至2025年6月30日止六個月，交易中心可出租面積及已出租予租戶之可出租面積百分比分別為24,092.68平方米及97.4%(截至2024年12月31日止年度：24,092.68平方米及94.3%)。已出租可出租面積百分比乃按本公司保留及出租予租戶的可出租面積較各期間的可出租面積的百分比計算。

2025年上半年，交易中心成功上榜「浙江省五星級文明規範專業市場名單」，這是台州溫嶺市首家獲此殊榮的市場。交易中心對標五星級標準，大力強化配套功能建設。不僅配置了營業房、展示區等多樣化功能區域，還完善了物流倉儲、電商直播等基礎設施，全力打造服務型市場。創建省五星級文明規範市場，成為交易中心轉型升級的關鍵一步。

物業開發業務-科創園

於2018年12月，本集團成功以投標價人民幣63.5百萬元中標建設科創園的土地。科創園之土地使用權已獲授，並將於2069年1月27日屆滿(為長期租賃)。科創園的建築面積應約116,000平方米，包括廠房建築面積約78,000平方米，涉及13幢標準廠房和2幢綜合行政樓。科創園主要用於製造目的，其目標為提供用作工廠及車間的單位，上游製造商將在此處開展工量刃具的製造及生產(與之相對，交易中心租戶主要將單位用作商鋪以進行產品展示、買賣及推廣)。

科創園已於2022年10月投入營運，按照「產貿融合、平台服務、生態創新」的規劃理念，圍繞產業鏈佈局創新鏈、資金鏈和服務鏈，提升特色產業及培育新興企業。此外，我們為租戶的製造業務協助提供融資服務以及專業支援。於2025年上半年，科創園積極組織銀行、交易中心企業、商戶代表開展融資供需對接會，為商戶提供融資支援。

於2025年6月30日，科創園的公平值約人民幣178百萬元(2024年12月31日：人民幣180百萬元)，有關權益由本集團全資擁有。

管理層討論及分析

於2025年6月30日，我們的科創園共引進企業20家(2024年12月31日：19家)。下表載列各期間有關科創園已出租面積每平方米平均每月實際租金的資料。

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	平均每月	平均每月
	實際租金	實際租金
	(每平方米	(每平方米
	人民幣元)	人民幣元)
廠房	15.5	15.5
宿舍	22.4	21.5
地庫	20.9	20.9

附註：平均每月實際租金乃按租金收入總額除以所示期間加權平均已出租可出租面積(「可出租面積」)計算。

截至2025年6月30日止年六個月，科創園可出租面積及已出租予租戶之可出租面積百分比分別為56,365.9平方米及68.7%(截至2024年12月31日止年度：56,365.9平方米及68.6%)。已出租可出租面積百分比乃按本公司保留及出租予租戶的可出租面積較各期間的可出租面積的百分比計算。

工量刀具產業創新服務綜合體

本集團綜合利用浙江工量刀具交易中心、溫嶺市工量刀具科創園等工業產業投資平台優勢，成立了以研發為中心的工量刀具產業創新服務綜合體。該綜合體是集塗層新材料研發、成果轉化、創業孵化、人才引育、技術改造等要素資源的一站式服務平台。

本集團積極發揮平台優勢，與9家知名高校、16家科研院所達成合作，引入博士14人，集聚專職創新人才96人，培養工匠型本土人才294人，達成產學研合作項目34個。

2025年上半年，本集團聯合承辦第18屆「中國工量刀具展」，吸引來自全國各地近20個省的341家企業參展。4月，本集團舉辦「數控車削工具及量具外貿出海峰會」，邀請工具行業協會會長、名企經理、官方講師等行業專家，共同探討工具及量具貿易新機遇，分享寶貴的實戰經驗，為外貿出海企業發展賦能。

此外，面對AI大勢，集團聯合網聯會開展「DeepSeek+AI賦能未來」培訓活動，面向浙江工量刀具交易中心所有商戶，旨在幫助企業家學會利用AI工具提升日常學習和工作效率，不斷助力經濟發展。

電商平台

2023年6月，本集團正式啟動工量刀具產業集群跨境電商品牌出海項目。以浙江工量刀具交易中心市場為基礎，聯合市商務局，打造產業集群跨境電商品牌，搭建工量刀具產業帶獨立站及阿里國際站，進行Google廣告投放以及SEO搜尋引擎優化。

工量刀具品牌出海項目啟動至今，完成中國、印尼、越南、印度、俄羅斯等國家商標7類、35類共計11個商標註冊，獨立站完成近2,000萬次曝光。其中某品牌海外社媒粉絲數超過15,000個，獲取詢盤超過900個。

2025年上半年，本集團舉辦「台州產業帶核心商家運營策略」培訓，培訓圍繞「2025淘系工業品行業精細化運營」展開，內容涵蓋流量獲取、店鋪優化、客戶維護等多個核心板塊，並結合行業趨勢和實操案例，為商家提供切實可行的運營策略。

管理層討論及分析

財務回顧

收益

總收益由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣33.9百萬元增加約1.7%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣34.5百萬元，主要因為截至2025年6月30日止六個月的佔用率較上個期間有所改善。截至2024年及2025年6月30日止六個月，來自物業租賃的收益分別為約人民幣32.2百萬元及約人民幣32.6百萬元。

銷售成本

銷售成本由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣6.5百萬元增加約15.9%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣7.5百萬元，乃主要因為物業管理費以及維修及維護費增加所致。

毛利及毛利率

毛利由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣27.4百萬元減少約1.7%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣26.9百萬元，乃主要因為銷售成本增加所致。因此，毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約80.8%減少至截至2025年6月30日止六個月的約78.2%。

投資物業估值虧損

投資物業估值虧損由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣20.5百萬元減少約37.0%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣12.9百萬元。投資物業估值進一步減少乃主要因為可比市場租金及土地使用權期限減少。

行政開支

行政開支由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣3.8百萬元減少約8.9%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣4.2百萬元，乃主要因為專業費用增加所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至2024年6月30日止六個月的抵免約人民幣0.5百萬元轉至截至2025年6月30日止六個月的開支約人民幣2.4百萬元。該轉變乃主要由於有關過去年度的即期稅項減少約人民幣1.5百萬元及截至2025年6月30日止六個月遞延稅項較去年減少約人民幣1.8百萬元。實際稅率由截至2024年6月30日止六個月的約17.1%轉至截至2025年6月30日止六個月的約24.4%。該轉變乃主要由於有關過去年度的所得稅超額撥備減少。

期內溢利及純利率

鑒於上文所述，期內溢利由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣3.3百萬元增加約1.2倍至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣7.4百萬元。本集團的純利率由截至2024年6月30日止六個月的約9.8%增加至截至2025年6月30日止六個月的約21.5%，乃主要由於截至2025年6月30日止六個月由所得稅增加所部分抵銷的投資物業估值虧損減少所致。

流動資金、財務資源及資本結構

本集團的業務主要以經營活動所得現金及銀行借款籌集資金。於2024年12月31日及2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物分別約為人民幣86.4百萬元及人民幣46.4百萬元。現金及現金等價物減少主要由於截至2025年6月30日止六個月支付所得稅、購買使用權資產及股息分別約人民幣5.4百萬元、約人民幣10.5百萬元及約人民幣18.4百萬元。

融資及庫務政策

本集團定期檢查其現金流量及現金結餘，並尋求流動資金的最佳水平以滿足營運資金需求，同時維持業務穩健水平及支持各項增長策略。未來，本集團將繼續依賴經營所得現金流量及其他債務及股權融資以撥付營運資金需求，並為業務擴張提供部分資金。

管理層討論及分析

外匯風險

本集團的交易以人民幣計值，大部分資產及所有負債以人民幣計值。本集團的外匯風險為低。截至2025年6月30日止六個月，本集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險。

銀行貸款及資產抵押

於2025年6月30日，本集團短期銀行貸款約人民幣9.5百萬元(2024年12月31日：無)，實際利率3.3%(2024年12月31日：無)。

於2025年6月30日，若干一般銀行融資為人民幣233.0百萬元(2024年12月31日：人民幣233.0百萬元)由約人民幣233.7百萬元的投資物業作抵押(2024年12月31日：人民幣233.7百萬元)。

資本負債比率

資本負債比率由2024年12月31日的零增加至2025年6月30日的1.2%，該增加是由於銀行貸款增加約人民幣9.5百萬元所致。

資本負債比率乃根據年末之總債務除以總權益計算。總債務包括所有計息銀行貸款。

資本開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團資本開支約為人民幣14.4百萬元(2024年6月30日：約人民幣0.6百萬元)。截至2025年6月30日止六個月產生的資本開支增加主要由於購買土地使用權及其他裝修工程之付款。

資本承擔

於2025年6月30日，本集團投資物業的資本承擔約為人民幣0.8百萬元(2024年12月31日：約人民幣1.0百萬元)。此外，本集團已授權但尚未簽約興建新工業園，金額約為人民幣341.6百萬元(2024年12月31日：無)。

或然負債

於2025年6月30日，本集團有關本集團以其客戶為受益人向銀行提供按揭貸款擔保的或然負債約為人民幣85.5百萬元(2024年12月31日：人民幣97.5百萬元)。本集團以其客戶為受益人向銀行提供按揭貸款擔保作為獲授按揭貸款的抵押，而相關物業的物業所有權證作為獲授按揭貸款的抵押，並將於條件獲達成後解除。董事認為，本集團該等財務擔保合約於初步確認時的公平值並不重大，且董事認為該等財務擔保合約違約的可能性甚微。因此，於2025年6月30日及2024年12月31日，於擔保合約開始時並無確認任何或然負債。

持有的重大投資以及重大收購及出售

截至2025年6月30日止六個月，本集團並無持有任何重大投資及任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

重大投資及資本資產未來計劃

除本報告「未來展望」一段所披露者外，於2025年6月30日，本集團並無任何即時重大投資及資本資產計劃。

管理層討論及分析

員工及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團擁有共38名僱員(2024年12月31日：39名僱員)。截至2025年6月30日止六個月，本集團產生員工成本總額約為人民幣2.1百萬元(2024年6月30日：人民幣2.2百萬元)，較截至2024年6月30日止六個月減少約4.5%。

本集團認為，其僱員是最寶貴的資產之一，為其成功做出了巨大貢獻。本集團為僱員提供培訓，以提高彼等的業務效率，並對彼等之表現進行年度審核。本集團相信該等措施已更好地激勵了僱員的工作積極性。本集團僱員薪資主要經參考彼等的資歷及表現釐定，且總報酬包括薪金、績效獎金及特別獎勵。

全球發售所得款項的用途

本公司於2020年12月30日(「上市日期」)在聯交所主板上市(「全球發售」)。本公司按最終發售價每股H股6.25港元於全球發售發行合共20,000,000股新H股的所得款項淨額約為61.9百萬港元(經扣除承銷佣金及相關上市開支，相當於約人民幣52.1百萬元)。自上市日期至2025年6月30日期間，本公司已動用全球發售所得款項淨額約人民幣43.1百萬元。本公司擬按本公司日期為2020年12月11日的招股章程(「招股章程」)「未來計劃及所得款項用途」一節中所述的相同方式及比例使用餘下所得款項淨額。

管理層討論及分析

自上市日期起至2025年6月30日止期間，本集團已將所得款項淨額運用如下：

用途		招股章程 所載的 預算金額	自2024年 12月31日 結轉之 所得款項	截至2025年 6月30日 止六個月的 使用情況	於2025年 6月30日 的剩餘餘額	全額使用 餘額的 預期時間表
	%	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
- 為設立及建設科創園之成本及 開支提供部分資金	70.0	36,441	-	-	-	-
- 撥付三樓的進一步發展，包括 三樓的整修及翻新	20.0	10,412	8,952	-	8,952	2025年12月
- 一般營運資金及其他一般企業用途	10.0	5,205	-	-	-	-
	100.0	52,058	8,952	-	8,952	

於2025年6月30日，全球發售所得款項淨額的未動用餘額約人民幣9.0百萬元已存放至銀行短期活期。預期將於2025年12月前動用剩餘餘額撥付三樓的進一步發展（包括三樓的整修及翻新）。

除上文所披露者外，於本報告日期，本公司預計所得款項使用計劃不會發生任何變動。

管理層討論及分析

股本

本公司於2025年6月30日的股本架構載列如下：

股份類別	股份數目	比例 (%)
內資股	60,000,000	75.00
H股	20,000,000	25.00
總計	80,000,000	100.00

未來展望

展望未來，隨著國家政策持續支持、技術創新不斷推進以及下游需求多元化發展，中國工量刀具行業將加速向高端化、智慧化、綠色化方向轉型，國產替代進程將進一步加快，行業有望迎來新一輪高品質發展期。

展望未來，集團將繼續加快從傳統型市場向創新型、樞紐型、國際型市場的轉變升級。浙江工量刀具交易中心將以打造世界級服務平台為目的，構建物流、物業、電商、增值及投管一站式體系；繼續推進科創園二三期；整合資源升級配套服務；併購優質企業，轉型製造科研綜合服商；深化數位賦能，導入AI與區塊鏈，提升交易效率與透明度。

通過收購土地使用權，本集團目前擬發展及建設溫嶺市山海天嶠建設項目，以配合本集團物業開發業務的發展策略。待相關政府部門最終批准後，預期該地塊將發展為兩座分別樓高11層及14層的商業辦公大樓及一座樓高4層的商業大樓。收購事項將進一步鞏固及提升本集團於整體工量刀具市場的市場地位，同時擴大其產業園區經營服務及拓展其物業租賃業務的能力，積極推動本集團未來可持續發展。開發土地的建築成本估計為人民幣265.0百萬元，並預期將由本集團內部資源及／或融資撥付。

中期股息

董事會不建議派發截至2025年6月30日止六個月之中期股息(2024年：無)。

董事及監事的競爭權益

控股股東、董事及本公司監事(「監事」)及彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

遵守企業管治守則

董事明白將良好的企業管治元素納入本集團的管理架構及內部監控程序的重要性，以實現有效的問責制。本公司致力於保持高標準的企業管治，並以公開的方式保護其股東的利益。

董事會包括兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1第2部所載企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文(「守則條文」)。截至2025年6月30日止六個月及截至本報告日期止，本公司一直遵循守則條文，惟下列偏離除外。

根據守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁之責任應分開，不應由一人兼任。然而，於2025年1月1日至2025年4月14日期間，潘海鴻先生(「潘先生」)曾擔任本公司行政總裁及董事會主席之角色。因此，本公司曾經未有將主席及行政總裁職位分開，曾由潘先生兼任兩職。潘先生於2025年4月14日辭去本公司執行董事、行政總裁及董事會主席之後，於2025年6月6日，金國鑫先生獲委任為非執行董事兼董事會主席，而陳祥標先生則獲委任為執行董事兼行政總裁。因此，本公司已遵守守則條文第C.2.1條的規定。

其他資料

根據上市規則第3.05條，本公司須委任兩名授權代表。由於潘海洪先生於2025年4月14日辭任執行董事及授權代表，故本公司僅得一名授權代表。於2025年4月15日，執行董事王文明先生（「王先生」）已獲委任為上市規則第3.05條的本公司授權代表。於委任王先生後，2名根據上市規則第3.05條的授權代表已被委任。因此，本公司已符合上市規則第3.05條的規定。

除上文披露者外，截至2025年6月30日止六個月，本公司嚴格遵守企業管治守則。董事將會於各財政年度檢討我們的企業管治政策及遵守企業管治守則的情況。

董事資料變更

自2025年6月4日起，董事變動如下

- (1) 金國鑫先生獲委任為非執行董事、董事會主席及本公司提名委員會（「提名委員會」）主席；
- (2) 陳祥標先生獲委任為執行董事、本公司行政總裁及本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）委員；
- (3) 郭俊先生獲委任為執行董事及本公司副總經理；
- (4) 徐春慧女士獲委任為獨立非執行董事兼薪酬委員會及提名委員會成員；
- (5) 何麗雲女士不再擔任提名委員會成員；及
- (6) 王加威先生不再擔任薪酬委員會成員。

董事、監事及最高行政人員持有本公司及其相聯法團的股份、相關股份和債券的權益及淡倉

於2025年6月30日，概無董事、監事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的任何股份、本公司相關股份（「股份」）及債券中擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當做或視作擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條將須登記於該條所規定存置的登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）將須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於2025年6月30日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄及根據現有的資料，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益及淡倉如下：

股東名稱／姓名	身份／權益性質	證券 數目及類別 (附註1)	於相關 類別股份之 概約股權 百分比 (附註2)	於本公司 總股本之 概約股權 百分比 (附註3)
溫嶺市市場集團有限公司 (「市場集團」)	實益擁有人 (附註4及5)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市嶠嶺投資發展有限公司 (「嶠嶺投資」)	實益擁有人 (附註6)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫嶠鎮人民政府 (「溫嶠鎮人民政府」)	於受控法團的權益 (附註4及6)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市茅威投資有限公司 (「茅威投資」)	實益擁有人 (附註7)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫嶠鎮茅洋村股份經濟合作社 (「茅洋村股份經濟合作社」)	於受控法團的權益 (附註7)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%

其他資料

股東名稱／姓名	身份／權益性質	證券 數目及類別 (附註1)	於相關 類別股份之 概約股權 百分比 (附註2)	於本公司 總股本之 概約股權 百分比 (附註3)
溫嶺市溫嶺鎮茅洋村村民委員會 (「茅洋村委會」)	於受控法團的權益 (附註4及7)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市前洋投資有限公司 (「前洋投資」)	實益擁有人 (附註8)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫嶺鎮前洋下村 股份經濟合作社 (「前洋下村股份經濟合作社」)	於受控法團的權益 (附註8)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫嶺鎮前洋下村村民委員會 (「前洋下村委會」)	於受控法團的權益 (附註4及8)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市上宇投資有限公司 (「上宇投資」)	實益擁有人 (附註9)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫嶺鎮上街村股份經濟合作社 (「上街村股份經濟合作社」)	於受控法團的權益 (附註9)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%

其他資料

股東名稱／姓名	身份／權益性質	證券 數目及類別 (附註1)	於相關 類別股份之 概約股權 百分比 (附註2)	於本公司 總股本之 概約股權 百分比 (附註3)
溫嶺市溫嶺鎮上街村村民委員會 (「上街村委會」)	於受控法團的權益 (附註6)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市中街和德投資有限公司 (「中街和德投資」)	實益擁有人 (附註10)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫嶺鎮中街村股份經濟合作社 (「中街村股份經濟合作社」)	於受控法團的權益 (附註10)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫嶺鎮中街村村民委員會 (「中街村委會」)	於受控法團的權益 (附註4及10)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市博濤投資有限公司 (「博濤投資」)	實益擁有人 (附註11)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫嶺鎮許宅村股份經濟合作社 (「許宅村股份經濟合作社」)	於受控法團的權益 (附註11)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%

其他資料

股東名稱／姓名	身份／權益性質	證券 數目及類別 (附註1)	於相關 類別股份之 概約股權 百分比 (附註2)	於本公司 總股本之 概約股權 百分比 (附註3)
溫嶺市溫嶺鎮許宅村村民委員會 (「許宅村委會」)	於受控法團的權益 (附註4及11)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市張老橋投資有限公司 (「張老橋投資」)	實益擁有人 (附註12)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫嶺鎮張老橋村 股份經濟合作社 (「張老橋村股份經濟合作社」)	於受控法團的權益 (附註12)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
溫嶺市溫嶺鎮張老橋村村民委員會 (「張老橋村委會」)	於受控法團的權益 (附註4及12)	58,200,000股 內資股(L)	97.00%	72.75%
嘉興元泰股權投資合夥企業 (有限合夥)	於受控法團的權益 (附註13)	5,980,000股 H股(L)	29.90%	7.48%
香港雷根投資中心有限公司	實益擁有人 (附註13)	5,980,000股 H股(L)	29.90%	7.48%
浙江錢江摩托股份有限公司	實益擁有人	3,275,813股 H股(L)	16.38%	4.09%

其他資料

股東名稱／姓名	身份／權益性質	證券 數目及類別 (附註1)	於相關 類別股份之 概約股權 百分比 (附註2)	於本公司 總股本之 概約股權 百分比 (附註3)
萬邦德(杭州)投資管理有限公司	實益擁有人	1,605,151股 H股(L)	8.03%	2.01%
溫嶺龍溪企業管理中心 (有限合夥)	於受控法團的權益 (附註14)	1,266,000股 H股(L)	6.33%	1.58%
新界泵業(浙江)有限公司	於受控法團的權益 (附註14)	1,266,000股 H股(L)	6.33%	1.58%
新界泵業(香港)有限公司	實益擁有人 (附註14)	1,266,000股 H股(L)	6.33%	1.58%
浙江中馬傳動股份有限公司	實益擁有人	1,097,395股 H股(L)	5.49%	1.37%
韓軼	實益擁有人	1,024,500股 H股(L)	5.12%	1.28%

附註：

1. 字母「L」代表有關人士於內資股或H股的好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)。
2. 按於相關類別股份之股權百分比計算。
3. 按已發行股份總數80,000,000股股份(於2025年6月30日由60,000,000股內資股及20,000,000股H股組成)計算。

其他資料

4. 根據一致行動方協議及一致行動方補充協議(其詳情載於招股章程「歷史、發展及重組－一致行動方安排」一段)，緊隨全球發售完成後，市場開發服務中心、溫嶺鎮人民政府、前洋下村委會、茅洋村委會、中街村委會、上街村委會、許宅村委會及張老橋村委會彼此之間一致行動，彼等均被視為於本公司股東大會上行使或控制行使投票權的72.75%，並因此被視為根據證券及期貨條例擁有權益。
5. 溫嶺市國有資產投資持有市場集團的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，溫嶺市國有資產投資被視為或當作於市場集團所實益擁有的全部股份中擁有權益。
6. 溫嶺鎮人民政府持有嶠嶺投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，溫嶺鎮人民政府被視為或當作於嶠嶺投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
7. 茅洋村委會持有茅洋村股份經濟合作社的全部股權，而茅洋村股份經濟合作社持有茅威投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，茅洋村委會及茅洋村股份經濟合作社均被視為或當作於茅威投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
8. 前洋下村委會持有前洋下村股份經濟合作社的全部股權，而前洋下村股份經濟合作社持有前洋投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，前洋下村委會及前洋下村股份經濟合作社均被視為或當作於前洋投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
9. 上街村委會持有上街村股份經濟合作社的全部股權，而上街村股份經濟合作社持有上宇投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，上街村委會及上街村股份經濟合作社均被視為或當作於上宇投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
10. 中街村委會持有中街村股份經濟合作社的全部股權，而中街村股份經濟合作社持有中街和德投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，中街村委會及中街村股份經濟合作社均被視為或當作於中街和德投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
11. 許宅村委會持有許宅村股份經濟合作社的全部股權，而許宅村股份經濟合作社持有博濤投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，許宅村委會及許宅村股份經濟合作社均被視為或當作於博濤投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。

12. 張老橋村委會持有張老橋村股份經濟合作社的全部股權，而張老橋村股份經濟合作社持有張老橋投資的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，張老橋村委會及張老橋村股份經濟合作社均被視為或當作於張老橋投資所實益擁有的全部股份中擁有權益。
13. 嘉興元泰股權投資合夥企業(有限合夥)持有香港雷根投資中心有限公司的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，嘉興元泰股權投資合夥企業(有限合夥)被視為或當作於香港雷根投資中心有限公司所實益擁有的全部股份中擁有權益。
14. 溫嶺龍溪企業管理中心(有限合夥)持有新界泵業(浙江)有限公司40%股權，而新界泵業(浙江)有限公司持有新界泵業(香港)有限公司的全部股權。因此，根據證券及期貨條例，溫嶺龍溪企業管理中心(有限合夥)及新界泵業(浙江)有限公司均被視為或當作於新界泵業(香港)有限公司所實益擁有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於本報告日期，概無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有須記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

截至2025年6月30日止六個月及截至本報告日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。於2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為本公司有關董事及監事進行證券交易的行為守則。經作出特定查詢後，全體董事及監事確認，彼等於截至2025年6月30日止六個月及截至本報告日期止一直遵守標準守則的相關條文。

報告期後事項

除上述所披露者外，本公司於2025年6月30日後概無任何重大事項對本集團於本報告日期的經營及財務表現造成重大影響。

其他資料

其後事項

(a) 收購土地使用權

於2025年6月，本集團與溫嶺市自然資源和規劃局訂立協議，據此，本集團同意以代價約人民幣52,100,000元收購土地使用權，其中約人民幣10,500,000元已於2025年6月1日預付，餘下代價人民幣41,600,000元已於2025年7月4日支付。

(b) 新貸款

於2025年7月4日，本集團取得長期銀行貸款人民幣10,000,000元，年利率為2.9%，有效期由2025年7月7日至2026年10月31日，並以本集團賬面值為人民幣75,940,000元的投資物業作抵押。

審核委員會

本公司審核委員會已與本公司管理層共同審閱本集團採納的會計原則及政策，並討論本集團內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團截至2025年6月30日止六個月的中期業績。

承董事會命

溫嶺浙江工量刀具交易中心股份有限公司

主席

金國鑫

中國溫嶺市，2025年8月22日

綜合損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣列示)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	4	34,461	33,887
服務成本		(7,527)	(6,494)
毛利		26,934	27,393
投資物業估值虧損	9	(12,895)	(20,465)
其他淨收入	5	288	38
銷售及營銷開支		(318)	(236)
行政開支		(4,181)	(3,839)
經營溢利		9,828	2,891
融資成本		(3)	—
分佔聯營公司虧損	10	(9)	(67)
除稅前溢利	6	9,816	2,824
所得稅	7	(2,399)	483
期內溢利		7,417	3,307
期內其他全面收益		—	—
期內全面收益總額		7,417	3,307
每股盈利	8		
基本及攤薄(人民幣元)		0.09	0.04

第33至48頁的附註構成本中期財務報告的一部分。應付本公司權益股東股息詳情載於附註19。

綜合財務狀況表

於2025年6月30日－未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	9	995,000	1,009,000
物業、廠房及設備		7,583	7,146
租賃預付款項		479	490
於聯營公司之權益	10	6,794	6,803
其他非流動資產	11	15,773	5,464
非流動資產總額		1,025,629	1,028,903
流動資產			
應收聯營公司款項		735	186
貿易應收款項	12	3,990	176
其他應收款項及預付款項	12	528	419
預付所得稅	13	119	106
現金及現金等價物	14	46,385	86,386
流動資產總額		51,757	87,273
流動負債			
短期貸款	15	9,503	—
其他應付款項及應計費用	16	18,269	24,752
合約負債	17	557	2,067
預收款項，即期	18	28,700	52,156
即期稅項		7,406	8,697
流動負債總額		64,435	87,672

第33至48頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於2025年6月30日－未經審核
(以人民幣列示)

	附註	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
流動負債淨額		(12,678)	(399)
總資產減流動負債		1,012,951	1,028,504
非流動負債			
預收款項，非即期	18	47,077	49,599
其他長期應付款項		3,916	3,786
遞延稅項負債		171,132	173,310
非流動負債總額		222,125	226,695
資產淨額		790,826	801,809
資本及儲備			
股本		80,000	80,000
儲備		710,826	721,809
權益總額		790,826	801,809

已於2025年8月22日獲董事會批准及授權刊發。

陳祥標
董事

徐亦
董事

第33至48頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至2025年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣列示)

	附註	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2024年1月1日結餘		80,000	67,565	17,468	640,106	805,139
期內溢利		-	-	-	3,307	3,307
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	3,307	3,307
過往年度已批准股息	19	-	-	-	(18,400)	(18,400)
於2024年6月30日及2024年7月1日結餘		80,000	67,565	17,468	625,013	790,046
截至2024年12月31日止六個月之權益變動：						
期內溢利		-	-	-	11,763	11,763
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	11,763	11,763
提取中國法定儲備		-	-	2,706	(2,706)	-
於2024年12月31日結餘		80,000	67,565	20,174	634,070	801,809
於2025年1月1日結餘		80,000	67,565	20,174	634,070	801,809
截至2025年6月30日止六個月之權益變動：						
期內溢利		-	-	-	7,417	7,417
其他全面收益		-	-	-	-	-
全面收益總額		-	-	-	7,417	7,417
過往年度已批准股息	19	-	-	-	(18,400)	(18,400)
於2025年6月30日結餘		80,000	67,565	20,174	623,087	790,826

第33至48頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月－未經審核
(以人民幣列示)

	截至6月30日止六個月	
附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動		
經營所用現金	(10,700)	(3,308)
已付中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(5,350)	(8,128)
已付中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(744)	—
經營活動所用現金淨額	(16,794)	(11,436)
投資活動		
就購買物業、廠房及設備以及 無形資產付款	(855)	(306)
就購買土地使用權付款	(10,450)	—
就購買投資物業付款	(3,087)	(253)
投資活動產生的其他現金流量	40	69
投資活動所用現金淨額	(14,352)	(490)
融資活動		
借款所得款項	9,500	—
股息付款	(18,355)	(18,487)
融資活動所用現金淨額	(8,855)	(18,487)
現金及現金等價物減少淨額	(40,001)	(30,413)
於1月1日的現金及現金等價物	86,386	74,437
於6月30日的現金及現金等價物	46,385	44,024

14

第33至48頁的附註構成本中期財務報告的一部分。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

1 公司資料

溫嶺浙江工量刀具交易中心股份有限公司(「本公司」)於2003年5月14日在中華人民共和國(「中國」)浙江省溫嶺市註冊成立為有限公司，並於2018年5月3日改制為股份有限公司。本公司於2020年12月30日完成其首次公開發售並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

2 編製基準

本中期財務報告已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文，包括遵守由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告之規定編製。此報告於2025年8月22日獲授權刊發。

中期財務報告已根據2024年年度財務報表所用相同之會計政策編製，惟預計將於2025年年度財務報表反映之會計政策變動除外。

任何會計政策變動詳情載列於附註3。

儘管本集團於2025年6月30日之流動負債淨額為人民幣12,678,000元，中期財務報告乃假設本集團將能夠以持續經營基準繼續經營而編製。於2025年6月30日，本集團從第三方銀行獲得人民幣233,000,000元之銀行融資，其中未動用金額為人民幣223,500,000元。提取信貸融資須受各協議條款及條件所規限。董事認為，根據對本集團自2025年7月1日至2026年6月30日止十二個月期間之營運資金預測之詳細審閱，本集團將採取必要措施(包括從現有可用銀行融資中提取額外貸款)以確保本集團將具備必要流動資金償還到期債務及撥付其營運資金及資本開支要求。

編製符合香港會計準則第34號之中期財務報告時，管理層須作出影響政策應用的判斷、估計及假設，以及按年初至今資產、負債、收入及開支之列報。實際結果可能與該等估計不同。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

2 編製基準(續)

本中期財務報告包含簡明綜合財務報表及選定說明附註。附註包括事件及交易之說明，有助於了解自2024年年度財務報表以來本集團財務狀況及表現之變化。簡明綜合中期財務報表及其附註不包括根據香港財務報告準則編製全套財務報告所需之所有資料。

中期財務報告未經審核，但已經本公司審核委員會審閱。

中期財務報告所載作為比較資料之有關截至2024年12月31日止財政年度之財務資料，並不構成本公司該財政年度之法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。截至2024年12月31日止年度之法定年度綜合財務報表可於本公司註冊辦事處獲取。獨立核數師已於其日期為2025年3月31日之報告中就該等財務報表發表無保留意見。

3 會計政策變動

本集團已於當前會計期間的中期財務報告應用香港會計師公會頒佈的香港會計準則第21號「匯率變動的影響－缺乏可換性」的修訂。由於本集團並無進行任何外幣不能兌換成另一貨幣之外幣交易，故該等修訂對本中期報告並無重大影響。

本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

4 收益

收益分類

來自客戶合約的收益按主要產品或服務線分類如下：

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內 來自客戶合約的收益			
- 其他	(ii)	1,850	1,644
		1,850	1,644
來自其他來源的收益			
- 物業租賃	(i)	32,611	32,243
總計		34,461	33,887

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

4 收益(續)

收益分類(續)

來自客戶合約的收益按收益確認的時間分類如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
— 隨時間		
其他	1,850	1,644

- (i) 本集團的收益主要來自物業租賃收益。
- (ii) 其他主要指提供物業管理服務的收益，且根據香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益隨時間確認。

截至2025年及2024年6月30日止六個月，並無客戶佔本集團收益10%以上。

本集團已就其提供物業管理服務採用香港財務報告準則第15號第121段之實際權宜方法，因而上述資料不包括有關本集團將於滿足合約下剩餘履約責任時有權收取的提供物業管理服務(原有預期期限為一年或更短)的收益的資料。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

4 收益(續)

分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於2025年6月30日分配至餘下履約責任(未達成)的交易價格及確認收益的預期時間如下：

	物業管理服務 人民幣千元
一年內	557

5 其他淨收入

	截至6月30日止六個月	
附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	40	69
政府補助	200	-
匯兌虧損收益/(虧損)	45	(87)
其他	3	56
總計	288	38

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下項目：

(a) 其他項目

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
折舊及攤銷	359	274

7 綜合損益及其他全面收益表中的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表中稅項

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項		
- 中國企業所得稅	4,844	4,899
- 過往年度超額撥備	(55)	(1,478)
- 中國土地增值稅	-	383
遞延稅項		
- 中國企業所得稅	(2,390)	(4,191)
- 中國土地增值稅	-	(96)
	2,399	(483)

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

7 綜合損益及其他全面收益表中的所得稅(續)

(b) 稅項開支及按適用稅率計算的會計溢利的對賬

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前溢利		9,816	2,824
除稅前溢利的名義稅項，按有關 稅務司法權區的適用利潤稅率 計算	(i)	2,454	706
過往年度超額撥備		(55)	(1,478)
不可扣減開支的稅務影響		—	2
土地增值稅		—	383
土地增值稅的稅務影響		—	(96)
實際稅項開支		2,399	(483)

(i) 本公司及其在中國的附屬公司須按25%之稅率繳納中國法定所得稅。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

8 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按截至2025年6月30日止六個月歸屬於母公司普通股權持有人的溢利人民幣7,417,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣3,307,000元)及截至2025年6月30日止六個月已發行普通股80,000,000股(截至2024年6月30日止六個月：80,000,000股)的加權平均數計算。

(b) 每股攤薄盈利

本公司截至2025年6月30日止六個月並無任何未發行潛在普通股。每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

9 投資物業

投資物業之估值已於2025年6月30日由本集團同一個獨立估值師採用與進行於2024年12月31日估值相同之估值方法更新。

由於以上更新，公平值淨虧損人民幣12,895,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣20,465,000元)及遞延稅項人民幣3,224,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣5,116,000元)已在期內損益中就有關投資物業確認。

10 於聯營公司之權益

截至2025年6月30日止六個月，應佔聯營公司虧損為人民幣9,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣67,000元)。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

11 其他非流動資產

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
購買土地使用權之預付款項	10,450	—
預付營業稅	2,405	2,546
物業維修基金	2,582	2,582
其他	336	336
	15,773	5,464

於2025年6月，本集團與溫嶺市自然資源和規劃局訂立協議，據此，本集團同意以代價人民幣52,060,000元收購土地使用權，其中人民幣1,045,000元已預付至2025年6月1日。

12 貿易應收款項、其他應收款項及預付款項

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
來自關聯方之貿易應收款項	3,544	—
來自第三方之貿易應收款項	311	45
服務預付款項	246	137
預付營業稅	282	282
代表第三方付款	113	100
其他	22	31
	4,518	595

所有貿易應收款項、其他應收款項及預付款項預計於一年內收回或確認為開支。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

12 貿易應收款項、其他應收款項及預付款項(續)

賬齡分析

於報告期末，根據發票日期及扣除虧損撥備之貿易應收款項賬齡分析如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
1年內	3,855	45

13 預付所得稅

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
預付所得稅	119	106

14 現金及現金等價物

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
手頭現金	36	79
銀行現金	46,349	86,307
	46,385	86,386

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

15 短期貸款

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
短期貸款，有抵押	9,503	—

於2024年1月，本集團從第三方銀行取得人民幣233,000,000元銀行融資，有效期自2024年1月18日起至2034年1月18日止，該融資以一項於2025年6月30日賬面值為人民幣233,690,000元的投資物業作抵押。於2025年6月，本集團根據該融資取得人民幣9,500,000元短期貸款，期限由2025年6月26日至2026年6月26日。於2025年6月30日，本集團根據該銀行融資取得未償還貸款人民幣9,503,000元，實際年利率為3.3%。

16 其他應付款項及應計費用

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
購買物業、廠房及設備以及投資物業應付款項	3,466	7,638
應計薪資	734	949
其他應付稅項	5,227	6,114
按金	7,141	6,929
應付專業費用	639	1,649
應付物業管理費及水電費	495	877
其他	567	596
	18,269	24,752

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

17 合約負債

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
物業管理服務	557	2,067

就物業管理服務而言，本集團於提供服務時確認收益，並確認本集團有權開具發票。

期內合約負債變動如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
於期初／年初	2,067	1,472
因期初確認計入合約負債的期內收益 導致合約負債減少	(2,067)	(1,472)
因提供物業管理服務的預收款項 導致合約負債增加	557	2,067
於期末／年末	557	2,067

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

18 預收款項

於2025年6月30日，預收款項主要指租戶預付的物業租賃費用。預期於資產負債表日期起一年內入賬為收益之預收款項入賬為流動負債，而預期於資產負債表日期起一年後入賬為收益之預收款項入賬為非流動負債。

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
於期初／年初	101,755	116,339
期內／年內結轉至收益	(31,649)	(64,279)
期內／年內收款	5,671	59,201
按金轉撥至其他應付款項	—	(9,506)
於期末／年末	75,777	101,755

綜合財務狀況表對賬：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
預收款項，即期	28,700	52,156
預收款項，非即期	47,077	49,599
	75,777	101,755

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

19 股息

(a) 於中期應付股權持有人之股息

董事不建議就截至2025年6月30日止六個月派發任何中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

(b) 於中期批准及支付過往財政年度應付股權持有人之股息

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於下一個中期期間批准及支付有關過往財政年度之末期股息每股人民幣0.23元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣0.23元)	18,400	18,400

20 承擔

於2025年6月30日未於中期財務報告中計提撥備的未償還資本承擔：

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
已訂約	824	1,007
已授權但未訂約	331,700	—
	332,524	1,007

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

21 或然負債

	於2025年 6月30日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
本集團以其客戶為受益人向銀行提供的 按揭貸款擔保	85,468	91,531

本集團以其客戶為受益人向銀行提供按揭貸款擔保作為授出按揭貸款的擔保，而各自物業的產權證書仍然作為該等按揭貸款的抵押，並將於若干條件獲達成後解除。董事認為，本集團該等財務擔保合約於初步確認時的公平值並不重大，且董事認為本集團物業買家違約的可能性甚微。

因此，於2025年6月30日及2024年12月31日，於擔保合約開始時並無確認任何價值。

22 重大關聯方交易

於2023年1月，本集團(作為業主)與溫嶺市嶠嶺投資發展有限公司(作為租戶，其持有本公司已發行股本約14.48%)訂立廠房及宿舍租賃協議，租期自2023年1月1日起至2025年12月31日止，年租金為人民幣6,430,000元。於2025年6月30日，就租賃安排應收關聯方的金額為人民幣3,544,000元。

於2023年11月，本集團(作為業主)與其聯營公司溫嶺工聯工量刃具科技服務有限公司(作為租戶)訂立廠房及宿舍租賃協議，租期自2023年11月17日起至2027年11月16日止，年租金為人民幣1,114,000元。於2025年6月30日，就租賃安排應收關聯方的金額為人民幣735,000元。

未經審核中期財務報告附註

(股份數據或另有註明者除外，以人民幣千元列示)

23 報告期後非調整事項

(a) 收購土地使用權

誠如上文附註11有關購買土地使用權所述，其餘代價人民幣41,610,000元已於2025年7月4日支付。

(b) 取得貸款

於2025年7月4日，本集團取得長期銀行貸款人民幣10,000,000元，年利率為2.9%，有效期由2025年7月7日至2026年10月31日，並以本集團賬面值為人民幣75,940,000元的投資物業作抵押。